

Exposé

Einfamilienhaus in Bad Griesbach i.Rottal

EFH zum Wohlfühlen in perfekter ruhiger Wohnlage der Stadt mit PV Anlage



Objekt-Nr. **OM-326011**

Einfamilienhaus

Verkauf: **383.000 €**

94086 Bad Griesbach i.Rottal
Bayern
Deutschland

Baujahr	1968	Übernahme	Nach Vereinbarung
Grundstücksfläche	815,00 m ²	Zustand	gepflegt
Etagen	2	Schlafzimmer	2
Zimmer	5,00	Badezimmer	2
Wohnfläche	155,50 m ²	Garagen	1
Nutzfläche	85,00 m ²	Stellplätze	2
Energieträger	Öl	Heizung	Zentralheizung

Exposé - Beschreibung

Objektbeschreibung

Wie viele Häuser in Bad Griesbach ist es ein Hanghaus auf 2 Ebenen

mit jeweils 1 Eingang

OG

3 Zimmer, EB Küche, Bad mit Fenster barrierefreier Dusche, Badewanne, WC, Doppelwaschbecken, BD, Fußbodenheizung

Süd-Terrasse mit überdachtem Freisitz, Abstellraum

UG (Art Einliegerwohnung)

2 Zimmer, Bad, kl. EBK,

Waschraum, Keller, Heizung

DG

der geräumige und sehr gut isolierte Dachstuhl bietet viel Staumöglichkeit

Rund ums Haus schöner eingewachsener Garten mit Baumbestand

komplett eingezäunt.

Garage mit elektrischem Rolltor, 2 KFZ-Stellplätze

Das Haus eignet sich perfekt als Familienhaus, Mehrgenerationenhaus, Wohnen und Arbeiten, Platz für Besuch und ist auch Seniorengerecht da Treppenlift vorhanden.

Ausstattung

das äußerst gepflegte Haus, massiver Ziegelbau, wurde im Laufe der Jahre immer wieder saniert und renoviert wie Dach, Fenster, Jalousien, Fußböden, Bäder, Türen, Garage, Balkon, Dachboden ohne den Charme seines Ursprungs zu verlieren. Die ständig gewartete Ölzentralheizung mit Umwälzpumpe und Thermostat ist in gutem Zustand (Verbrauch um 2100 ltr. im Jahr) wird jedoch für die Zukunft zweifelsohne ein Erneuerungsthema sein.

Auf der Westseite des Daches befindet sich eine PV-Anlage mit 7,98 kwp. Die restliche Einspeisegarantiedauer läuft bis Ende 2032, es kann jedoch auch jederzeit anderweitig verfügt werden.

Fußboden:

Parkett, Fliesen, Vinyl / PVC

Weitere Ausstattung:

Balkon, Terrasse, Garten, Keller, Vollbad, Duschbad, Einbauküche

Lage

Das Anwesen liegt im höheren Stadtteil und bietet Weitsicht mit Bergblick, in einer ruhigen, fest bestehenden Anliegerstraße.

- Entfernung zum nächsten Einkaufsmarkt ca. 300 m
- Entfernung zur Stadtmitte ca. 900 m
- Entfernung nach Bad Griesbach-Therme ca. 5 km
- Entfernung Passau ca. 28 km.
- Kindergarten, Schulen ca. 500 m
- Zur nächsten Bushaltestelle ca. 400 m

Wohnen wo andere Urlaub machen

Bad Griesbach in „der bayrische Toskana“ gehört zum Bäderdreieck mit seiner wunderbaren Therme und ist besonders bekannt für das größte Golfresort Deutschlands mit 7 Plätzen innerhalb 10 km. Bad Griesbach (um 9000 Einwohner) ein anerkannter Erholungsort ist kulinarisch und mit schönen Hotels gerüstet, hier fühlen sich auch viele Urlauber wohl

Infrastruktur:

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Öffentliche Verkehrsmittel

Exposé - Energieausweis

Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	ab 1. Mai 2014
Endenergieverbrauch	119,40 kWh/(m ² a)
Energieeffizienzklasse	F

Exposé - Galerie



Ostseite

Exposé - Galerie



PV



Garten

Exposé - Galerie



Blick



Freisitz

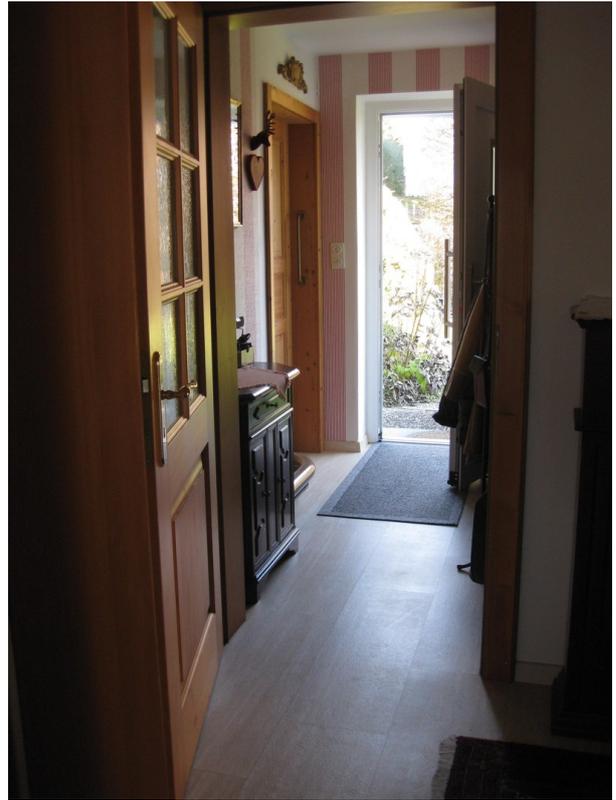


Terrasse

Exposé - Galerie



Flur OG



Eingang OG



wohnen OG

Exposé - Galerie



wohnen OG



EBKüche OG



Bad OG

Exposé - Galerie



Bad OG



Zimmer OG



Zimmer OG

Exposé - Galerie



Schrankecke



Innentreppe

Exposé - Galerie



wohnen UG mit kl. EBK



wohnen UG

Exposé - Galerie



wohnen UG



Bad UG

Exposé - Galerie

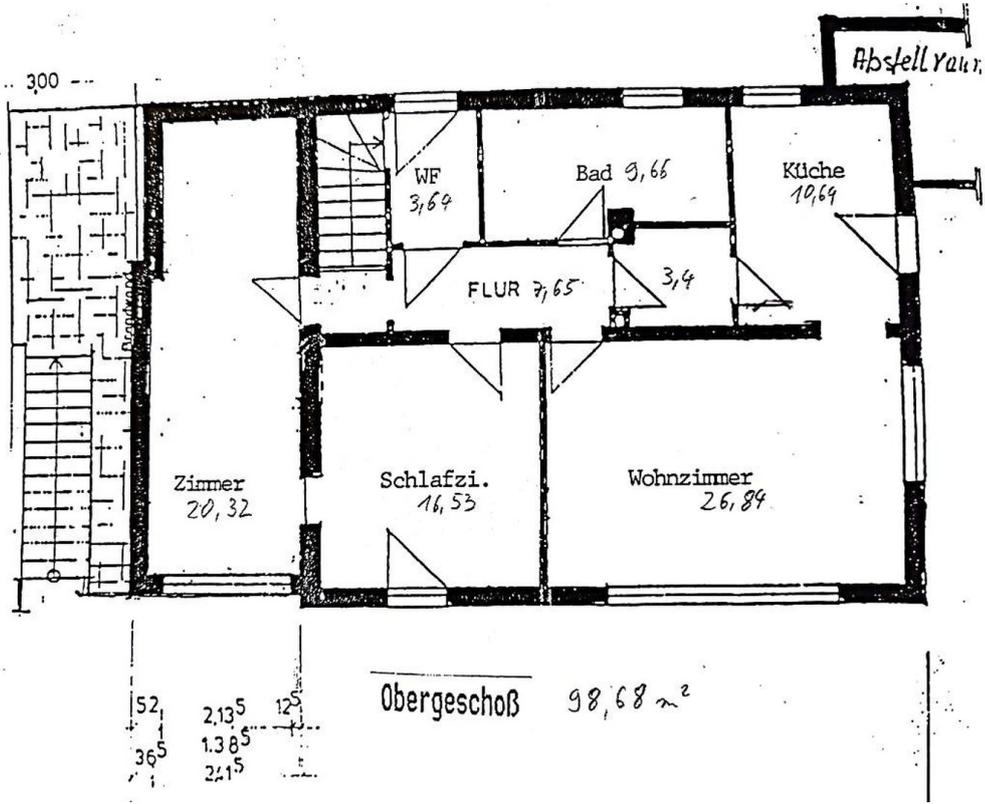


Flur UG

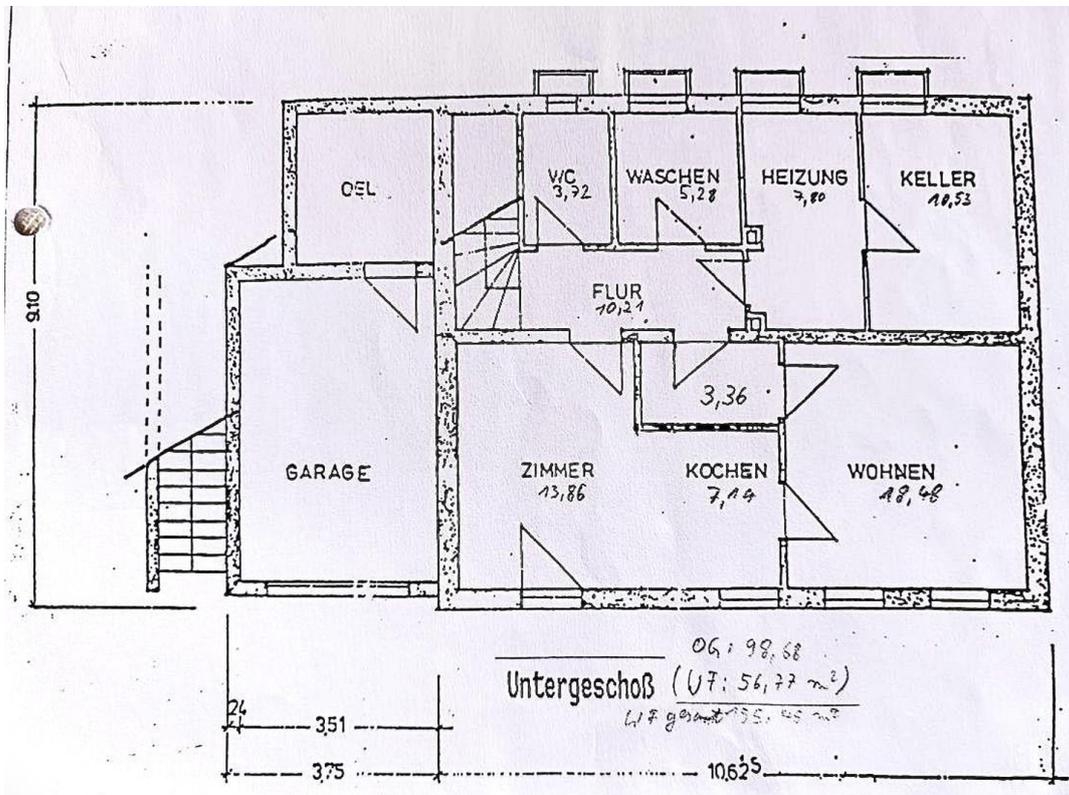


Garten UG

Exposé - Grundrisse



OG



UG